E.E.F.I.C -EXPERTS ET EXPERTS DE JUSTICE, EVALUATEURS FONCIERS, IMMOBILIERS ET COMMERCIAUX

Analyse de jurisprudences

Le Non-Renouvellement du Bail Commercial

Me Yves BILLIOUD

2016

DROIT DES BAUX COMMERCIAUX

CABINET BILLIOUD
BAUX COMMERCIAUX

SUR LES CONGES AVEC OU SANS INDEMNITE D'EVICTION

Le Congé

Motivation (Acte unilatéral)

CA Versailles 28 juin 2016 RG 15/00510

Observations

Le bailleur tient de la loi la faculté unilatérale de refuser le renouvellement d'un bail venu à expiration en offrant en contrepartie de payer une indemnité d'éviction….en sorte que le bailleur n'est pas tenu de motiver ce type de congé (RR avec IE)

Motifs (Copropriété)

Cass. 12 mai 2016 Pourvoi 14-29834 CA Nancy 29 octobre 2014

« Mais attendu, en premier lieu, qu'ayant souverainement relevé, par motifs propres et adoptés, qu'il n'était pas contesté par la société Terpe que l'installation, dans le local qu'elle a donné à bail à la société La Terrasse, d'un ***tuyau d'évacuation des fumées*** *partant du local voisin avait été effectuée afin de* ***respecter le règlement de copropriété et les normes en vigueur****, la cour d'appel a pu en déduire que ces travaux non autorisés ne constituaient pas un motif grave et légitime justifiant le refus de renouvellement ; «*

Observations

L'infraction reprochée, n'était que l'application du règlement de copropriété et des obligations souscrites par les différents propriétaires des lieux pour permettre le passage du tuyau de l'exploitation voisine vers la cheminée existante.

Pour ces raisons, le passage de ce tuyau qui seul, permet l'utilisation normale des locaux commerciaux avant de l'immeuble concerné, ne peut caractériser l'existence d'une infraction au bail.

Nullité (Preuve)

Cass. 25 février 2016 Pourvoi 14-22570 CA Saint-Denis de la Réunion 28 février 2014

« Attendu qu'ayant constaté que, si les locaux avaient été loués initialement à deux personnes différentes, Mme X... en était devenue l'unique locataire six ans plus tard, avant que la société 3A ne devienne propriétaire de l'immeuble, et qu'aucun état des lieux n'avait été établi lors de son entrée dans les lieux et retenu qu'il n'avait pas été établi, au vu des pièces produites aux débats, que l'actuelle locataire était l'auteur du percement du mur mitoyen, la cour d'appel, qui a exactement décidé que la SCI 3A devait rapporter la preuve des motifs graves et légitimes justifiant le congé avec refus de renouvellement sans indemnité d'éviction, a pu déduire, de ces seuls motifs, que, la preuve de l'infraction reprochée à la locataire n'étant pas rapportée, le congé était nul ; «

Observations

La question se pose en ces termes : Dans le cas où preneur est soumis à une obligation de ne faire aucun percement dans les murs de l'immeuble loué sans le consentement exprès et écrit du bailleur, le bailleur ne devrait-il pas être tenu, pour établir que le preneur a manqué à son obligation de ne pas faire qui est une obligation de résultat, qu'à établir la matérialité du percement prohibé sans avoir à prouver que le percement résulte du fait personnel du preneur ?

En principe, la seule alternative pour le preneur est soit de prouver que le bailleur ou un de ses auteurs a autorisé le percement, soit que le percement est antérieur à la souscription du bail dont il est bénéficiaire, soit encore que le percement est la conséquence d'une cause qui lui est étrangère.

Dénégation statutaire (Immutabilité)

Cass. 28 janvier 2016 Pourvoi 14-18628 CA Chambéry 18 mars 2014

« Mais attendu qu'ayant relevé que l'activité réelle et effective que la société Royale Center II exerçait dans les lieux était de nature civile dès lors qu'elle sous-louait tous les locaux de la galerie dont elle était locataire et qu'elle n'avait jamais exploité une autre activité dans les trois années précédant la date du congé, la cour d'appel a exactement retenu que cette circonstance, peu important qu'elle ait été connue du bailleur au montant de la délivrance du congé, autorisait celui-ci à dénier le droit au renouvellement et au paiement d'une indemnité d'éviction ; «

Observations

Le bailleur peut toujours invoquer, postérieurement au congé, une cause d'inapplicabilité du statut sans qu'il importe qu'il l'ait connu au moment du congé……… le statut des baux commerciaux n'est pas applicable en l'absence de l'une des conditions essentielles de l'existence du droit au renouvellement, et tel est le cas dans l'hypothèse où aucun fonds de commerce n'est exploité dans le délai de trois ans précédant le congé.

Cass. 28 janvier 2016 Pourvoi 14-24261 CA Reims 15 avril 2014

*« Mais attendu qu'ayant relevé que les bailleurs étaient intervenus à l'acte de sous-location autorisant le preneur à ne pas exploiter personnellement le fonds de commerce et **analysé la commune intention des parties**, la cour d'appel, qui a estimé que, malgré l'absence de réunion des conditions impératives du statut des baux commerciaux, les parties avaient manifesté une **volonté non équivoque** de soumettre le bail à ce statut, a exactement décidé qu'une indemnité d'éviction était due par les bailleurs ; «*

Observations

Le bailleur, de mauvaise foi, invoquant un défaut d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et d'activité commerciale dans les lieux loués, avait délivré, un congé refusant le renouvellement du bail et déniant le droit à la société locataire à une indemnité d'éviction.

Cass. 9 juin 2016 Pourvoi 15-15416 CA Colmar 4 février 2015

« Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que le terrain donné à bail était situé au numéro 7 rue de la Martinique, adresse figurant sur les baux et que la société Rhin-Rhône Autos avait immatriculé l'établissement secondaire exploité dans les lieux au numéro 5 de cette rue et n'avait rectifié son erreur qu'en août 2012, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a exactement déduit que la locataire, qui n'était pas régulièrement immatriculée au registre du commerce et des sociétés à la date de sa demande en justice, ne pouvait bénéficier d'un bail commercial soumis au statut ; «

Observations

Il s'agissait d'un établissement secondaire établi sur un terrain nu et ayant fait l'objet de quatre renouvellements successifs….la non-immatriculation (7 et non 5) permet de régler tous ces questions épineuses en une seule action !

- Etablissement secondaire
- Immatriculation
- Terrain nu
- Bail dérogatoire

Résidence hôtelière (Sous-location)

Cass. 15 avril 2015 Pourvoi 14-15976 CA Aix-en-Provence 28 janvier 2014

« Vu les articles L. 145- 17 et L. 145-31 du code de commerce ; Qu'en statuant ainsi, alors que lorsque les lieux loués sont destinés à une activité de résidence hôtelière consistant à mettre à disposition de la clientèle outre un hébergement, des prestations de services telles qu'énumérés au bail comme définies par l'article 261 D 4° du code général des impôts, la sous-location étant l'objet même de l'activité du locataire, le bailleur n'a pas à être appelé à concourir aux actes de sous location , la cour d'appel a violé les textes susvisés ; «

Observations

Certes, la clause claire et précise insérée dans un bail commercial stipulant expressément que l'activité même du preneur porte sur l'exploitation d'un établissement d'hébergement consistant en la «sous-location » de logements pour un usage d'habitation et que le preneur est en conséquence autorisé à consentir toutes « sous-locations » dans les conditions qu'il appréciera librement, dispense nécessairement le preneur d'appeler le bailleur à concourir à l'acte de sous-location !
De plus la renonciation à un droit se déduit d'actes ou de stipulations manifestant sans équivoque et de façon certaine la volonté abdicative de son auteur !

Prescription (Droit d'option)

Cass. 31 mars 2016 Pourvoi 14-28211 CA Versailles 9 septembre 2014

« Mais attendu qu'ayant relevé que la prescription biennale, qui avait commencé à courir le 30 juin 2003, date d'effet du congé délivré par la précédente propriétaire, avait été interrompue par l'assignation délivrée le 27 août 2003 aux fins de fixation du loyer du bail renouvelé et ce, jusqu'à la fin de l'instance, soit jusqu'à l'ordonnance de dessaisissement du 6 octobre 2009 rendue par le juge des loyers, à la requête de la société Asnières III, du fait de l'exercice par celle-ci de son droit d'option, la cour d'appel a exactement déduit, de ces seuls motifs, que la prescription du droit d'option n'était pas acquise le 15 juin 2006 ; «

Observations

Toutes les actions exercées en application du statut se prescrivent par deux ans. Le juge du fond n'est pas tenu de soulever d'office la prescription. Enfin, la Bienveillante a refusé de renvoyer au Conseil constitutionnel une question prioritaire de constitutionnalité !

Congé en Refus de renouvellement pour reconstruire

CA Besançon 5 juillet 2016 RG 16/00850

Observations

Aux termes de l'article L.145-18 CC, le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, à charge de payer au locataire évincé l'indemnité d'éviction prévue à l'article L.145-14 CC (Le congé comportait une proposition d'indemnité).
Cependant, le bailleur n'avait pas, en réalité, l'intention de démolir l'immeuble ….. qu'il s'ensuit que le congé délivré est entaché de nullité …..ce qui a pour conséquence la poursuite du bail commercial.
Ainsi, titulaire de ce bail, le preneur ne saurait dès lors prétendre au versement d'une indemnité d'éviction !
La Cour précise : « *que le jugement déféré qui a statué ultra petita ne peut dès lors qu'être infirmé en ce qu'il a condamné la société bailleresse au règlement d'une telle indemnité ! »*

SUR LES DROITS DE REPENTIR et D'OPTION

Droit de Repentir

Conditions d'exercice (Prescription)

Cass. 7 avril 2016 Pourvoi 15-13108 CA Bordeaux 2 décembre 2014

« Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, d'une part énoncé que l'exercice du droit de repentir par le bailleur a pour effet de le soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction réclamée par le preneur autant que celui-ci est encore dans les lieux et, d'autre part, relevé qu'il résultait de la chronologie des faits et de la procédure que la SCI avait signifié l'acte de repentir à M. X... alors que celui-ci avait déjà notifié son intention de libérer les lieux, c'est à bon droit que la cour d'appel a décidé que ledit acte avait interrompu le délai de péremption de l'instance ; »

Observations

Le juge de la mise en état a considéré que la signification de l'acte de repentir du preneur constituait un acte interruptif du délai de péremption ; en effet, l'instance est périmée lorsqu'aucune des parties n'a accompli ! de diligences pendant deux ans … une diligence est de nature à donner une impulsion processuelle à l'affaire

Un acte ne constitue une " diligence " au sens de l'article 386 CPC qu'autant qu'il exprime la volonté de poursuivre l'instance et de faire avancer ainsi le litige.

CA Aix-en-Provence 28 avril 2016 RG 15/04753

Observations

Le preneur ne peut se prévaloir de ce que durant la procédure de cassation le bailleur avait fait signifier « un congé avec offre de renouvellement sous réserve du pourvoi en cassation formée à l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel»…..cette formulation conditionnelle ne pouvant caractériser l'exercice par les bailleurs d'un droit de repentir !

Irrévocabilité (Alternative)

Cass. 14 janvier 2016 Pourvoi 14-22187 CA Rennes 22 avril 2014

«Attendu que, par acte signifié le 9 mai 2014 à la société Le Cancalais, la SCI Le Jerzual a exercé son droit de repentir et que, par suite de l'irrévocabilité de ce repentir, le conseiller de la mise en état a constaté l'extinction de l'instance en fixation d'une indemnité d'éviction, de sorte que le pourvoi est sans objet ; »

Observations

Le repentir est irrévocable.

L'exercice régulier du droit de repentir est exclusif de l'allocation de dommages et intérêts; bien évidemment, cette situation place le preneur en situation de précarité mais l'exercice du droit de repentir est conforme à l'alternative prévue par le statut.

Frais de l'instance (Article 700)

CA Aix-en-Provence 10 mai 2016 RG 15/04604

Observations

Les frais d'instance vont au-delà de l'article 700 CPC.

Le TGI a condamné le bailleur à payer l'intégralité des honoraires engagés par le locataire et la cour d'appel a confirmé le jugement….en effet, il est conforme à l'esprit de l'article 145-58 CC de considérer que la prise en charge, par le bailleur, des frais de l'instance n'est pas limitée aux seuls frais d'instance et que ce dernier devait prendre en charge l'intégralité des frais exposés par le locataire avant l'exercice, par le bailleur, du droit de repentir.

L'arrêt statue justement sur ce point, jugeant que si les indemnités allouées au titre de l'article 700 ont été allouées en tenant compte de l'équité, cette notion est étrangère aux dispositions de l'article L.145-58 CC.

Cass. 31 mars 2016 Pourvoi 14-28386

«Qu'en statuant ainsi, alors que le bailleur qui exerce son droit de repentir doit supporter tous les frais de l'instance en fixation de l'indemnité d'éviction, la cour d'appel a violé l'article L. 145-58 CC ; »

Observations

La Cour de Toulouse avait statué : « *Attendu que, pour dire que les dépens de première instance et d'appel, hors les frais d'expertise, seraient supportés par chacune des parties, l'arrêt retient qu'aucune des parties n'avaient obtenu satisfaction sur l'indemnité d'occupation ; «*

Droit d'Option



SUR LA RETRACTATION, LA RENONCIATION, LA RESILIATION

Rétractation de l'Offre de Renouvellement

CA Toulouse 8 juin 2016 RG 14/03010

Observations

Il importe peu de savoir si, à la date de la rétractation, le preneur avait d'ores et déjà quitté les lieux.

Les dispositions de l'article L.145-58 CC sont inapplicables en cette hypothèse puisque la bailleresse ne se rétracte pas sur le congé fondé sur volonté de récupérer les locaux mais uniquement sur le droit à indemnité d'éviction. Dixit la Cour : « *comme l'a jugé, à bon droit, le premier juge, l'offre d'indemnité d'éviction n'a qu'un caractère provisoire et n'interdit pas le droit à rétractation si le preneur ne remplit pas les conditions légales du renouvellement du bail* » En présence d'une offre de payer l'indemnité d'éviction au preneur évincé, le bailleur peut à tout moment faire valoir que les conditions d'application du statut des baux commerciaux n'étaient pas réunies à cette date avec déchéance du preneur au paiement de l'indemnité d'éviction.

Renonciation

Immatriculation (Motif)

Cass. 17 mars 2016 Pourvoi 14-25088 CA Douai 10 juillet 2014

«Attendu qu'ayant relevé, sans dénaturation, que la seule lettre du 13 juin 2005 de l'ancien conseil de la SCI de l'Etoile César, antérieure de cinq années à la demande de renouvellement du bail, était insuffisante à caractériser la connaissance par le bailleur du défaut d'immatriculation de la société FTA, et qu'en toute hypothèse la seule connaissance par le bailleur du défaut d'immatriculation de FTA en 2005 ne suffisait pas à caractériser sa volonté non équivoque de renoncer à se prévaloir des conditions auxquelles est subordonné le statut des baux commerciaux, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ; »

Observations

Certes, si le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité, s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant, il peut toutefois renoncer MAIS sans équivoque et en connaissance de cause, à se prévaloir du défaut d'immatriculation de son locataire au Registre du commerce et des sociétés pour lui accorder le renouvellement du bail commercial.

Sous-location (Durée)

Cass. 17 mars 2016 Pourvoi 14-24748 CA Paris 18 juin 2014

«Mais attendu qu'un sous-bail commercial peut être conclu pour une durée inférieure à celle, restant à courir, du bail principal ; qu'ayant retenu que la durée prévue du sous-bail ne constituait pas une renonciation de l'une ou l'autre des parties aux dispositions du statut des baux commerciaux qui imposaient la délivrance d'un congé par acte extrajudiciaire, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ; »

Observations

La renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté d'y renoncer.

Résiliation

Résidence hôtelière (clause résolutoire)

Cass. 14 avril 2016 Pourvois 15-12025 à 15-12094 CA Aix-en-Provence 27 novembre 2014

« Mais attendu qu'ayant relevé, par un ***motif non critiqué****, que le preneur, qui était soumis à l'obligation d'être assuré contre les risques énoncés pendant toute la durée du bail, ne justifiait d'aucune assurance pour la période du 30 juin 2010 au 31 décembre 2010, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision déclarant acquise la clause résolutoire ; »*

Observations

Les propriétaires des 82 appartements donnés en location le 30 juin 2010 à la société Hoteliance, à laquelle la société Les Terrasses de Labrau avait succédé en qualité de locataire-gestionnaire de résidence hôtelière, ont, le 18 octobre 2013, délivré à celle-ci un **commandement, visant la clause résolutoire** insérée dans le contrat de bail, d'effectuer un certain nombre de travaux qui seraient à sa charge **et de justifier, dans le délai d'un mois, d'une assurance locative tant pour les parties communes que pour les parties privatives**……l ' attestation a pas été produite après le 19 novembre 2013 !

Par ailleurs, il convient de préciser que l'argumentation consistant à soutenir que la juridiction n'a pas invité le preneur à communiquer les termes anciens de sa police d'assurance, est sans force, puisque le Loi contractuelle contraint le locataire à satisfaire à son obligation de faire dans le délai d'un mois suivant la signification du commandement de payer !

Résidence hôtelière (Résiliation triennale)

Question publiée au JO le : 16/02/2016 - Réponse publiée au JO le : 31/05/2016 P.46842014

«Mme Jeanine Dubié interroge Mme la secrétaire d'État, auprès du ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique, chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire au sujet de l'application de l'article 2 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises modifiant l'article L. 145-4 du code de commerce en supprimant les clauses dérogatoires empêchant le locataire de donner congé d'un bail commercial tous les trois ans. Elle lui demande de lui préciser les modalités d'application de cet article et de lui dire si cette disposition s'applique à l'ensemble des baux commerciaux, y compris ceux signés avant l'adoption de la présente loi.»

Observations

En ce qui concerne le preneur, la faculté de résiliation triennale s'applique même à un bail commercial signé avant la loi PINEL du 18 juin 2014 pour une durée de neuf ans contenant une durée ferme…Dorénavant, toute clause interdisant la résiliation à l'expiration d'une période triennale est réputée non écrite, en application de l'article L. 145-15 du code de commerce. En effet, l'article 21 de la loi du 18 juin 2014 a précisé les modalités d'entrée en vigueur de certains articles de la loi mais n'a rien dit sur l'entrée en vigueur des modifications apportées à l'article L. 145-4. Il convient donc de faire application des principes jurisprudentiels qui gouvernent l'application des lois dans le temps.

Le principe étant celui de la non-application de la loi nouvelle aux contrats en cours MAIS il comporte des exceptions, d'une part, si la loi est d'ordre public, ce qui est le cas de l'article L. 145-4 en l'espèce et, d'autre part, si la loi nouvelle régit les effets légaux du contrat.

Principes exposés, suivent les exceptions :

1 - baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, baux des locaux à usage exclusif de bureaux et de ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts.

2 - règles relatives à la résiliation du bail commercial à l'initiative du bailleur (article L. 145-4)

3 - règles régissant les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du code du tourisme (article L. 145-7-1).

SUR LE DROIT AU MAINTIEN

Principes

Vente du local (Défaut de délivrance)

Cass. 14 avril 2016 Pourvoi 14-28079 CA Reims 16 septembre 2014

« Vu l'article L. 145-28 du code de commerce, ensemble les articles 1719 et 1376 du code civil ; Qu'en statuant ainsi, alors que le droit au maintien dans les lieux était opposable à l'acquéreur du local et que l'occupant pouvait invoquer à son encontre, ***pour la période postérieure à son acquisition****, le défaut de délivrance des lieux, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; »*

Observations

En effet, si l'exploitation du fonds de commerce devient impossible, faute pour le bailleur de continuer à satisfaire à son obligation de délivrance, obligation essentielle dont il ne peut jamais s'exonérer notamment par le biais des clauses du bail relatives aux travaux, l'indemnité d'occupation cesse d'être due, si bien que, dans le cas où celle-ci aurait été néanmoins payée, elle est sujette à répétition !

Paiement (Portabilité)

Cass. 11 février 2016 Pourvoi 14-28091 CA Aix-en-Provence 23 septembre 2014

« Vu l'article L. 154-28 du code de commerce ; Qu'en statuant ainsi, alors que le droit au maintien dans les lieux s'exerce aux conditions et clauses du bail expiré, de sorte que le preneur reste tenu de régler le loyer transformé en indemnité d'occupation sans que le bailleur soit tenu d'en faire la demande, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »

Observations

L'arrêt avait retenu : « *que l'indemnité d'occupation se substitue de plein droit au loyer que le locataire cesse de devoir payer à la date d'effet du congé et prend effet de manière rétroactive à cette date* ***dès lors que le bailleur en a fait la demande****, augmentée éventuellement des charges et taxes ; «*



SUR LES VALEURS

Principes

Expertise (Qualité)

CA Montpellier 26 juillet 2016 RG 14/02906

Observations

SIC : « *Toutefois il apparaît tout d'abord que le rapport de M. l'Expert ne saurait être qualifié de simpliste et partial dans la mesure où à sa lecture il apparaît qu'il est au contraire particulièrement précis et complet et que l'expert a pris soin d'examiner les positions et pièces de chaque partie et de répondre à leur dire* »

Débiteur (Clause de transfert)

Cass. 7 janvier 2016 Pourvoi 14-19124 CA Reims 21 janvier 2014

« Vu l'article 1134 Code civil ; Qu'en statuant ainsi, alors que la clause stipulait que «l'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de cette situation locative, pour avoir reçu dès avant ce jour la copie du bail, renouvellement et du congé et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit », la cour d'appel, qui en a dénaturé les termes clairs et précis, a violé le texte susvisé ; »

Observations

L'arrêt avait jugé que le prix de vente de l'immeuble se limitait à la somme inscrite dans l'acte de vente et qualifié de contre-lettre l'accord (la nullité de la contre-lettre entraîne la disparition rétroactive de toutes les obligations stipulées par celle-ci)….. la déclaration faite par l'acquéreur « en faire son affaire personnelle » n'est pas une formule générale et constitue un engagement clair par celui-ci de prendre en charge l'indemnité d'éviction.

La contre-lettre, qui est par essence un acte secret, requiert de la part de leurs auteurs une intention de dissimulation…. De plus, elle est un acte secret dont l'objet est de modifier les termes d'un acte apparent afin de rendre ses apparences trompeuses ; elle suppose ainsi deux actes distincts, un acte ostensible étant mis sous la dépendance directe et exclusive d'un acte secret !

Préjudice (Principe de réparation intégrale)

Cass. 14 avril 2016 Pourvoi 14-28079 CA Reims 16 septembre 2014

« Vu le principe de la réparation intégrale du préjudice, ensemble l'article 1149 du code civil ; Attendu que, pour limiter la condamnation de Mme X... au paiement de dommages-intérêts au titre des préjudices subis par M. Y..., la cour d'appel a alloué une somme forfaitaire ; Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte et le principe susvisés ;

Observations

Le principe de la réparation intégrale du dommage commande que les dommages et intérêts s'apprécient de façon concrète au regard de la perte subie par la victime et/ou du gain dont elle a été privée

Indemnité principale

Perte ou transfert

CA Paris 13 janvier 2016 RG 13/22989

Observations

L'éviction entrainant la perte du fonds, l'indemnité destinée à réparer le préjudice est dite de remplacement qui est en l'espèce supérieure, quelque soit le mode de calcul utilisé, à la valeur du droit au bail

Le débat opposait les valorisations obtenues sur le pourcentage du CA et sur celle d'un coefficient appliqué à l'EBE….le bailleur proposait une moyenne ….méthode contestable ! parfois admise par la jurisprudence !

Le tribunal et la Cour ont retenu le CA (TTC)

L'option est ouverte entre les deux méthodes….exception faite s'il s'agit d'un fonds de travail, la méthode de l'EBE n'est pas adaptée.

Il s'agit d'un EBE retraité et non pas comptable.

En matière de fonds de coiffures, les barèmes sont de 70% à 120 % CA TTC….avec des distinctions entre femmes et hommes…

CA Paris 27 janvier 2016 RG 13/23518

Observations

En matière de bureaux, il n'existe pas de différentiel à capitaliser ni de valeur du droit au bail…..jurisprudence constante sauf quelques arrêts isolés !
La jurisprudence dominante retient une absence de préjudice

CA Aix-en-Provence 18 février 2016 RG 14 /21986

Observations

En l'absence d'éléments comptables, l'Expert va rechercher la valeur du DAB ; il en résulte 3 propositions :

- Moyenne des cessions de DAB et des droits d'entrée pour des commerces comparables
- Différentiel de loyers
- Moyenne des deux

La Cour considère que la clause de libre cession du DAB a une influence sur sa valorisation….en effet, ne pas tenir compte de cette liberté ou interdiction entraine une valeur du DAB très théorique ! en l'espèce, il est retenu que la clause d'interdiction « *limite nécessairement la valeur patrimoniale du DAB* »
A noter enfin, que les cessions de DAB retenues portaient sur des loyers très élevés (plus du double) mais que le rapport n'a pas inscrit ces références lors de la détermination du différentiel !

Cass. 31 mars 2016 Pourvoi 14-28939 CA Paris 24 septembre 2014

«Mais attendu qu'ayant relevé que la société M et M associés avait acquis en janvier 2008 le droit au bail de l'immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité, de sorte qu'elle ne pouvait prétendre à la perte d'un fonds de commerce doté d'une clientèle, que les travaux avaient été réalisés après la date de délivrance du congé, que l'avis de la commission de sécurité nécessaire à la reprise de l'exploitation n'avait été donné qu'en 2013 et que, la consistance du fonds s'appréciant à la date de délivrance du congé, le preneur ne pouvait être indemnisé que de la perte du droit au bail, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;«

Observations

Ainsi, l'indemnisation du preneur serait limitée à la perte du droit au bail, puisque celui-ci n'exploitait aucune clientèle à la date de prise d'effet du congé, bien que cette impossibilité résulte de l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance cf. Article 1719 Code civil

CA Nancy 10 août 2016 RG 15/00361

Observations

L'expertise judiciaire a permis de relever qu'à l'analyse de l'activité exercée et de la situation particulière du fonds, il n'existe pas de chaland de clientèle et que celle qui s'y rend occasionnellement est accompagnée du commerçant-locataire, les lieux n'étant dans la réalité des faits pas directement ouverts au public et apparaissant constituer une annexe de l'activité exercée en d'autres lieux. De plus, le fonds n'était que malaisément exploité en raison des travaux entrepris par la copropriété lesquels incombaient au bailleur….
Il s'infère d'évidence de ces simples constatations expertales que le fonds de commerce peut être transféré en d'autres lieux sans perte partielle de clientèle et que le preneur bénéfice ainsi a priori, du chef de l'indemnité d'éviction qui lui est due, d'une indemnité de transfert équivalant à la perte du droit au bail et non pas, d'une indemnité de remplacement équivalente à la valeur marchande du fonds de commerce pour l'hypothèse où la valeur de ce fonds est inférieur à celui-ci.

Liquidation judiciaire (Plafond)

Cass. 12 mai 2016 Pourvoi 15-14117 CA Paris 17 décembre 2014

«Mais attendu qu'après avoir relevé, dans les motifs de l'arrêt, que l'expertise avait pour but de déterminer le préjudice correspondant soit à la valeur du fonds de commerce soit à la valeur du droit au bail, la cour d'appel a pu, sans se contredire, décider, dans le dispositif, qu'en procédant à l'expulsion et en relouant les locaux en exécution d'une ordonnance de référé n'ayant pas l'autorité de la chose jugée, la société Pardes patrimoine avait causé à la liquidation judiciaire de la société locataire un préjudice équivalent à la valeur du fonds de commerce dès lors que cette valeur constitue en toutes circonstances le plafond de l'indemnité principale d'éviction ; «

Observations

Certes, en l'absence de toute activité rentable, seul le droit au bail est valorisable !

Locaux de remplacement (Notoriété)

CA Paris 15 avril 2016 RG 14/08539

Observations

Le bailleur pensait être en mesure de proposer un local de remplacement (du fait de la notoriété) mais les locaux doivent présenter les mêmes caractéristiques (emplacement, consistance)…sub exemplis : terrasse, locaux d'habitation, animation du quartier….

Moyenne des méthodes (Usages)

CA Paris 24 février 2016 RG 13/24523

Observations

S'il y a perte du fonds, la jurisprudence retient les usages professionnels ; en matière de brasserie, on use du % sur le CA et non de la méthode de la rentabilité…..laquelle peut servir de recoupement !

Encore une application du système de la moyenne, qui est rejeté par la Cour puisque non justifié juridiquement et inexact économiquement.

CA Paris 9 mars 2016 RG 14/01775

Observations

La Cour écarte la moyenne entre la méthode CA et celle de la rentabilité (EBE retraité + valeur du DAB) ; cela est conforme à la jurisprudence….laquelle décide que la méthode de rentabilité est un élément de recoupement et non une valeur susceptible de s'additionner pour cette fameuse moyenne arithmétique.

CA Grenoble 21 juillet 2016 RG 13/03007

Observations

Application de la moyenne des chiffres obtenus suivant les 3 méthodes explicitées dans son rapport (la méthode suivant les usages de la profession, par comparaison et la méthode par l'EBE, celle de la méthode par les flux étant finalement écartée s'agissant de l'évaluation d'un fonds et non d'une rentabilité).

L'expert, dans une réponse à dire avait suggéré de laisser la juridiction faire le choix de la méthode la plus appropriée, mais les parties ont toutes deux conclu sur des moyennes, ce qui a été retenu.

Coefficient de capitalisation ou de situation

CA Paris 3 juin 2016 RG 12/00306

Observations

Pour une activité de dentiste (soumission volontaire), l'indemnité est basée sur le différentiel. Les experts proposent deux types de coefficients (financier de capitalisation de 7,09 pour M. Marx ; basé sur la durée du bail et le coût de l'argent)…mais la Cour précise que ce critère n'est plus dans les usages !

Usages en matière de TVA (HT ou TTC)
CA Paris 9 mars 2016 RG 14/01775

Observations
La Cour repousse l'argumentation sur le débat concernant le fait que le preneur ne supporte pas en réalité la TVA…. « *Ce débat est vain* »…En effet, cette question est indifférente puisque seuls les usages règlent ce point.

CA Aix-en-Provence 14 juin 2016 RG 15/08032

Observations
L'expert a calculé pour chacune de ces activités, la méthode des barèmes qui reposent sur les usages de la profession. La bailleresse conteste le fait que les bases d'estimation aient été calculées TTC et non hors TVA, mais l'expert le justifie par ses références aux annales des loyers et aux évaluations de biens des ouvrages doctrinaux répertoriant les usages de la profession d'agent immobilier, d'administrateur de biens et de syndic d'immeuble (fonds de service) qui retiennent tous un chiffre d'affaires TTC, la preuve d'un usage contraire n'étant pas rapportée.

CA Paris 15 avril 2016 RG 14/08539

Observations
En matière de restaurant, les usages sont le CA TTC….cependant l'Expert retient, nonobstant les usages, le CA HT !

Droit d'entrée ou pas-de-porte
CA Aix-en-Provence 21 janvier 2016 RG 15/04709

Observations
S'il est établi que le paiement d'un droit d'entrée n'est pas d'usage pour un type de local et qu'en outre ceux dans lesquels l'activité a été transférée sont sans commune mesure de surface exploitable avec ceux objets de l'éviction, comme étant d'une superficie supérieure à 80 % de celle précédemment exploitée, le bailleur est fondé à voir exclure du droit au bail le montant du pas de porte réclamé, lequel n'est pas la conséquence directe et nécessaire de l'éviction.

Indemnité d'occupation
Pondération (Charte de l'expertise - 2012-2015)
CA Paris 6 mai 2016 RG 14/04724

Observations
L'expert a pondéré la zone 3 de la boutique au coefficient de 0,50 et le solde soit le bureau, débarras, réserve, vestiaire ... au coefficient de 0,40….
Ces appréciations sont conformes à la Charte de l'expertise et aux usages et correspondent à l'utilité de ces locaux par rapport à l'ensemble.

Prix de marché (Indexation)
CA Paris 24 février 2016 RG 13 /24523

Observations
Le preneur ne peut revendiquer une IO selon le principe du plafonnement et le bailleur ne peut revendiquer une IO selon les prix de marché.
En effet, l'IO correspond à la valeur locative de renouvellement hors plafonnement.
Enfin, rejet de l'indexation de l'IO….certes, sur ce point, l'appréciation de la Cour est souveraine.

CA Aix-en-Provence 9 juin 2016 RG 11/12753

Observations
L'indemnité d'occupation s'agissant d'une indemnité statutaire doit être fixée à la valeur locative avec application le cas échéant d'un coefficient de précarité. L'expert judiciaire a évalue une valeur locative de marché aucun élément ne justifie d'écarter cette valeur déjà retenue pour la fixation du droit au bail. Cette valeur est évaluée par référence à des baux mettant à la charge du preneur l'impôt foncier, de sorte qu'à l'égard de la valeur locative ainsi retenue il n'y a pas matière à pondération, les situations et références étant comparables. Pour le surplus le maintien dans les lieux s'opère aux clauses et conditions du bail lequel met à la charge du preneur l'impôt foncier, il n'y a donc pas lieu de le déduire.

Droit de repentir

Cass. 31 mars 2016 Pourvoi 14-28386 CA Toulouse 24 septembre 2014

« *Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de la société La Pizzeria qui soutenait que des clauses du bail constituaient, en raison des charges imposées au preneur, un facteur de diminution de la valeur locative, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 CPC* »

Observations
Pour fixer l'indemnité d'occupation due entre la date d'expiration du bail et celle de l'exercice du droit de repentir, la cour d'appel doit retenir la valeur locative des locaux ….et les coefficients de majoration ou de minoration !

Cass. 9 juin 2016 Pourvoi 15-12766 CA Poitiers 9 décembre 2014

« Mais attendu qu'ayant relevé que l'expert avait eu pour mission d'évaluer l'indemnité d'éviction et la valeur locative de l'immeuble, que les bailleurs avaient exercé leur droit de repentir alors que les opérations d'expertise étaient en cours et que, si l'exercice de ce droit rendait inutile l'estimation de l'indemnité d'éviction, la mesure d'instruction s'était poursuivie sur l'évaluation de l'indemnité d'occupation, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ; »

Observations
La Cour d'appel a validé le rapport, au motif que l'extinction de l'instance, devenue sans objet suite à l'exercice du droit de repentir par les bailleurs, n'emportait pas nécessairement extinction de la mesure d'expertise, de sorte que le rapport postérieurement déposé par l'expert n'était pas nul. Il faudrait lors de la saisine de la juridiction du fond établir le caractère accessoire de la recherche en valeur locative à la contestation relative à l'indemnité d'éviction…Sinon il convient de respecter la procédure devant le juge des loyers commerciaux
Du fait du repentir, l'action du bailleur va effectivement entrainer l'évaluation de la valeur locative….l'indemnité d'occupation dite statutaire, faite en valeur locative est utile dans les deux situations…
Ne faudrait-t-il pas étendre ab ovo, la mission de l'Expert à la recherche des 3 valeurs !

Précarité

CA Paris 16 mars 2016 RG 14/03758

Observations
15 % de précarité pour longueur de la procédure et ancienneté du congé.

CA Aix-en-Provence 14 juin 2016 RG 15/08032

Observations
Aucun abattement de précarité, puisque le locataire s'est maintenu dans les lieux pendant plus de 9 ans, qu'il a augmenté de façon constante et notamment sur les trois dernières années son volume d'affaires, ……….ce qui démontre qu'il ne s'était pas restreint dans son activité pendant cette période équivalente à celle d'un renouvellement de bail …SIC !

Fiscalité (Imposition)
CA Pau 6 juillet 2016 RG 14/04026

Observations

Si l'indemnité d'occupation versée par le locataire qui se maintient dans les lieux pendant la procédure de fixation de l'indemnité d'éviction est soumise au même régime fiscal que les loyers du bail commercial, en revanche l'indemnité d'occupation due par le locataire commercial qui se maintient dans les lieux sans droit ni titre n'est ni imposable pour le bailleur, ni déductible pour le preneur, du fait de son caractère compensateur.
Il n'y a pas lieu par conséquent d'inclure la TVA dans le montant réclamé par le bailleur au titre des indemnités d'occupation.

Indemnités accessoires
Trouble commercial (Préjudice)
CA Paris 13 janvier 2016 RG 13/22989

Observations

La Cour a pris en compte l'EBE comptable et non commercial.
Quid de la réalité du préjudice subi au visa de l'article L. 145-14 CC

CA Paris 27 janvier 2016 RG 13/23518

Observations

La question sur la considération des périodes de deux, trois ou quatre mois est laissée à l'appréciation des juges.
La jurisprudence dominante retient une absence de préjudice.

CA Paris 6 mai 2016 RG 14 04724

Observations

Le trouble commercial sera indemnisé par l'allocation d'une somme représentant trois mois d'excédent brut.
Sans y inclure la rémunération du gérant qui occupe un poste dans l'exploitation de sorte qu'elle ne saurait être considérée comme devant être additionnée au résultat…

Frais de déménagements (Devis)
CA Aix-en-Provence 21 janvier 2016 RG 15/04709

Observations

Le preneur a communiqué à l'expert un devis pour un montant de 13.801,84 euros hors matériel lourd, mais il fait valoir qu'au vu des devis reçus, il est dans l'impérieuse nécessité de limiter ses coûts, et préfère organiser son déménagement (déroulement sur plusieurs jours, et nécessitant une mobilisation en moyens humains) …………L'expert précise que la norme est habituellement de 30 à 35 euros/m² et propose de ramener le devis à la somme de 8.971,20 euros !

Frais de réinstallation (Vétusté)
CA Paris 13 janvier 2016 RG 13/22989

Observations

Jurisprudence constante depuis 2007…. La perte du fonds n'empêche pas la prise en compte de frais de réinstallation. Cf. Cour de cassation 21 mars 2007
Bien évidemment, il faut démonter la réalité du préjudice….sub exemplis : la contrainte pour le preneur de travaux d'aménagement spécifiques…sous réserve d'un coefficient de vétusté….50% en l'espèce puisque les aménagements sont totalement amortis et ne sont plus au goût du jour

CA Paris 27 janvier 2016 RG 13/23518

Observations

Les frais sont toujours justifiés pour un transfert à condition toutefois d'apprécier la réalité du préjudice.
En effet, certains réclament au delà de la valeur de leur fonds de commerce……quelquefois, ces frais sont pris doublement en compte ! Puisqu'ils incluent l'ensemble de leurs agencements.

CA Aix-en-Provence 9 juin 2016 RG 11/12753

Observations

La demande est très exagérée, et l'indemnisation sera limitée à la somme de 10.000 euros pour les travaux d'embellissements et d'adaptation nécessaires qui incomberont au preneur.
Il n'est ni démontré ni même prétendu que le preneur ne se réinstallera pas ; cette indemnisation est prévue à l'article L 15-14 du code de commerce qui ne la limite pas à l'hypothèse du transfert de fonds, elle est due en cas de perte de fonds car la nécessité d'engager ces frais participe du préjudice du preneur évincé dont l'indemnisation doit être intégrale. Cependant le devis produit par l'appelante est purement hypothétique et concerne le réaménagement des locaux actuels.

Améliorations, équipements, agencements

CA Paris 27 janvier 2016 RG 13/23518

Observations

La Cour rappelle que l'article R.145-8 CC ne s'applique pas en la matière. Les améliorations profitent donc au bailleur.

CA Aix-en-Provence 14 juin 2016 RG 15/08032

Observations

Il s'agit ici des dépenses d'équipement et d'agencement réalisés dans les locaux figurant aux derniers bilans et que la locataire ne va pas pouvoir amortir du fait de son éviction.
Ce poste de préjudice sera écarté car il est déjà inclus dans le cadre de l'indemnité principale, étant précisé à titre surabondant que la clause contractuelle d'accession sans indemnité des aménagements s'oppose à toute indemnisation complémentaire.

Indemnité pour double loyer

CA Aix-en-Provence 14 juin 2016 RG 15/08032

Observations

L'indemnité de double loyer a été fixée par l'expert en se fondant sur le montant annuel réactualisé des loyers en vigueur des deux baux.
Mais cette indemnité doit tenir compte du fait que pendant la période de réinstallation communément admise d'un mois le locataire va devoir payer un double loyer, soit outre celui de l'ancien local et celui du nouveau loyer correspondant à la valeur réelle locative de marché de locaux de remplacement.

Indemnités pour locaux d'habitation

CA Paris 6 mai 2016 RG 14 04724

Observations

Le preneur faisait valoir que le premier expert a omis de considérer les frais de déménagement et de réinstallation de l'ensemble de ses locataires ! SIC
Dixit la Cour : «*Or c'est à bon droit que l'expert n'a pas retenu d'indemnité pour les locaux d'habitation, puisque les occupants bénéficient semble-t-il eux-mêmes d'un bail d'habitation, que quoiqu'il en soit, ces locaux étant sous loués, les sous-locataires sont sans lien de droit direct avec le bailleur de sorte que le preneur devra faire son affaire personnelle de leur éviction.* »

Dommages et intérêts (Mauvaise foi)

CA Caen 31 mars 2016 RG 13/00610

Observations

Un bailleur qui délivre un congé RR sans IE quelques jours avant la réitération de la cession du fonds ! il invoquait le défaut d'entretien et la vétusté (connue du bailleur)….alors qu'il acceptait de négocier un loyer double …..95.000 euro de DI (différence entre le prix du fonds et l'IE)….la Cour s'est limité à la demande du preneur mais elle aurait pu aller plus avant.

CA Paris 3 juin 2016 RG 12/00306

Observations

Les motifs du congé n'ont pas été retenus par la Cour ; le bailleur, ayant obtenu devant le TGI, l'exécution provisoire, a procédé à l'expulsion en 7 mois….50.000 euro de DI !

CABINET BILLIOUD
BAUX COMMERCIAUX